

JAVASLAT

a Budapest 208246/0/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a 1212 Budapest, Széchenyi István utca 58. földszint 2. szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Készítette: **Trefán László**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató

Előterjesztő: **Trefán László**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2020.október 22.

SZEFOB ülés időpontja:
2020. október 26.

Tisztelt Szociális Egészségügyi, és Fogyatékosügyi Bizottság!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) meghatározott feltételekkel lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői bérleményüket megvásárolják. A Rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében az egyes ingatlanok elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság jogosult.

A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel, hiszen Farkas Kálmán és Farkas Kálmánné a szomszédos, 208246/0/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, akik a Budapest 208246/0/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a 1212 Budapest, Széchenyi István utca 58. földszint 2. szám alatti ingatlan tekintetében jelentették be vételi szándékukat. A lakás forgalmi értéke az 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerinti értékbecsléssel került megállapításra. A Rendelet alapján az értékbecsléssel megállapított forgalmi értéket csökkenteni kell a megelőlegezett forgalmi értékbecslés díjával.

Farkas Kálmán és Farkas Kálmánné 2020. augusztus 3-án lakásvásárlási kérelmet nyújtottak be, melyben kérték a Budapest XXI. kerület Széchenyi István utca 58. földszint 2. szám alatti önkormányzati bérlakás elidegenítését.

A Kérelmezők a Rendelet szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadták.

A Rendelet 14. § szerint további kedvezmény illeti meg a jogosultakat a vételár első részletének nagyságától függően. Az első vételár részlet nagyságához kapcsolódó kedvezmény a jogosultak vállalásának függvényében az ingatlan adásvételi szerződésben kerül meghatározásra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi táblázatban szereplő ingatlan elidegenítését és az adásvételi szerződés megkötését támogassa

S. sz	Név	Cím	Forgalmi érték	Bérleti jogviszony-kezdet	Bérleti idő utáni kedvezmény	Vételi ajánlat önerő befizetése nélkül
1.	Farkas Kálmán, Farkas Kálmánné	1212 Budapest, Széchenyi István utca 58. fsz. 2.	4.448.115 Ft	-	-	4.422.715 Ft

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2020. október 22."



Trefán László

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Melléklet:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: Értékbecslés
3. sz. melléklet: Tulajdoni lap

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy **Farkas Kálmán és Farkas Kálmánné (Szig.sz.: ...)**, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosai részére a 208246/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1212 Budapest, Széchenyi István utca 58. földszint 2. szám alatti önkormányzati bérlakást elidegeníti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet 14. §-ban meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A tárgyi ingatlan megvásárlása céljából más jogosult vételi szándéknyilatkozatot nem nyújtott be. A jogosult előzetes nyilatkozata alapján a vételárat 10 év futamidő alatt kívánja megfizetni, az első részlet összege: 450.000.- Ft, így várhatóan további 5% kedvezményre lesz jogosult. Továbbá felkéri a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos teendők előkészítésére.

Az adásvételi szerződés megkötésére a Vevőnek a határozatban megjelölt határidőig van lehetősége, amennyiben ezen idő alatt a jogosult önhibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

Határidő:

2020. december 31.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Trefán László vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú
Nonprofit Zrt.

A határozati javaslatok elfogadásához a Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

1. sz. melléklet

a Budapest 208246/0/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a 1212 Budapest, Széchenyi István utca 58. földszint 2. szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Szabó-Unger Anikó
aljegyzőt helyettesítő jogkörben eljáró
jegyzői kabinetvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2020. szeptember „.....”

dr. Szabó-Unger Anikó sk.
aljegyzőt helyettesítő jogkörben
eljáró jegyzői kabinetvezető

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 58. fsz. 2. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2020.08.11.	Szemle időpontja:	2020.08.17.
Értékbecsítő társaság:	EXADUS Bt.	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	I-G/14/2010 009250	Értékbecsítő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
		Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026
Cím: 1212 Budapest, Széchenyi I. u. 58. fsz. 2.		Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz.	208246/0/A/2	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja:	főváros	Tulajdonos:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata
Település lakosainak száma:	1 749 734	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
Ingatlan jellemzői		Ingatlan típusa	Lakás
Ingatlan fajtája:	Lakás	Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	23 m2
Építés éve:	1940	Ingatlan eszmei hányada a tul. lapon:	131/1000
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingatlan 1/1 aránya	Szoba száma:	2x 1/2 db
Fekvése:	Belterület		
Megközelítése:	Közepes		
Közterület minősége:	Aszfaltút		
Építési mód:	Hagyományos	Komfort fokozata:	szükséglakás
Kialakítás:	Gyenge	Lakások száma a társasházban:	5 db
Alaprajz:	Gyenge	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Építési állapot:	Közepes		
Értékesíthetőség:	Kínálati túlsúly		

Ingatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban:	4 400 000 Ft
---	---------------------

Ingatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban:	4 400 000 Ft
---	---------------------

Budapest, 2020.08.19.

Tóth Ferenc (értékbecsítő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1212 Budapest, Széchenyi I. u. 58. fsz. 2. szám alatti 208246/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2020. augusztus hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2020.08.18.

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügkörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdeklődésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.

-
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
 - A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
 - Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
 - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
 - Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
 - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
 - A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2020. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1212 Budapest, Széchenyi I. u. 58. fsz. 2.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1212 Budapest, Széchenyi I. u. 58. fsz. 2.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	208246/0/A/2 hrsz. Lakás
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	23 m ²
Eszmei hányada a tulajdoni lapon:	131/1000
Szoba szám:	2 x 1/2 db
Lakások száma a társasházban:	5 db
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2020.08.18.
Helyszíni szemle dátuma:	2020.08.17.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 752 286 fő (2019 KSH adat)
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Széchenyi I. utca és a Komáromi utca sarkán lévő társasházban helyezkedik el.
Városrész:	Csepel-kertváros
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Lakás
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Víz : kiépített vezetékes vízhálózat Áram: kiépített hálózat, önálló mérő Gáz : nincs Csatorna : kiépített csatorna hálózat

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1940-es évek, de pontos időpont nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Vb.
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezet, cserépfedés
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fa ablak két rétegű üvegezéssel Fa bejárati ajtó Fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	Kerámia, PVC, beton
Közművesítettség:	Víz, villany, csatorna
Fűtési rendszer:	Nincs, fatüzelésű kályhához kémény csatlakozás

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Használati melegvíz	Kis villanyvízmelegítő
Hűtés:	Nincs
Riasztó:	Nincs
Mérőóra:	Víz: nincs
	Villany: felszerelt mérő
	Gáz: nincs

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, a Széchenyi I. utca és a Komáromi utca sarkán áll a társasház. A telek téglalap alakú, amelyen áll a háromszintes (alagsor, fsz., 1 em.) társasház. Környezetében különböző korú és stílusú épületek állnak. Buszmegálló 100 m-en, iskola, óvoda 500 m-en belül található. Tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve „felülvizsgálat alatt” felirattal. A lakás bejárata az udvari lépcső mellett található. A lakás helyiségei: konyha, kamra, 2 x 1/2 szoba. A konyha mennyezetén penészes felületek vannak. A penészesedés mértéke egészségre veszélyes állapotú. Ennek megszüntetése szükséges a lakhatáshoz. A konyha a csatlakozó járda szintjén, a kamra ezzel egyszinten lévő lépcső alatti ferde mennyezetű helyiség. A két félszoba részben a föld alá van süllyesztve Két félszoba ablak felőli falán a padlószint 91 cm-el lejjebb van a csatlakozó járdaszinthez. A bejárati ajtó csatlakozó terepszinten van. A lakásban nincs fűtés, az egyik félszobában van kémény egy, ahová fatüzelésű kályhát lehet csatlakoztatni. Félszobák Ny-i, konyha K-i, kamra É-i irányba tájolt. Az épület homlokzata eredeti állapotú, energetikai beruházás nem történt. Nyílászárók: fa gerébtokos ablakok két rétegű üvegezéssel, fa bejárati ajtó, fa belső ajtó. Burkolatok: kerámia, PVC, beton. Fűtés: nincs, melegvíz: kis elektromos vízmelegítő. Mérőóra: villany. Falak felülete: festés. A lakás felújításra szoruló állapotú. Összbenyomás gyenge.

Komfortfokozat megállapítása

A komfortfokozatot a 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg. A törvény 91/A. §. 1. pontjában, az értelmező rendelkezések rész írja le a komfortfokozatba sorolás feltételeit. A törvény szerint *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- helyiségei;
- közművesítettsége;
- melegvíz-ellátása; és
- fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

A törvény szerint 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 5. pontja a **Komfort nélküli** az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és

- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
c) vízvétel lehetősége biztosított.

A törvény szerint 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 5. pontja a **Szükséglakás** az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
d) fűthető; és
e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A vizsgált lakás **Szükséglakás követelmény** fokozatnak felel meg.

Helyiségkönyv

Redukált alapterület fogalma

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható, illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át.

Helyiségkönyv			
Megnevezés	Alapterület (m ²)	korrekció	Redukált alapterület (m ²)
konyha	4,08	100%	4,08
kamra	0,98	100%	0,98
szoba	6,01	100%	6,01
szoba	11,34	100%	11,34
Összesen	22,41		22,41
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			23,00
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			0,59

Értékelésnél a tulajdoni lapon szereplő mérettel számoltunk.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen.

A megbízónk kérésére általános átlagos és a vizsgált ingatlan helyszíni szemlén megismert műszaki állapotra történjen érték meghatározás. A megrendelő nyilvántartása szerint a lakás komfort nélküli, így erre az állapotra kérte az érték megállapítását. A szakértőként azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a folyamatos karbantartást elvégezték volna abban az esetben is, ha a vizsgált lakás komfortfokozata nem változott volna, illetve lett volna igény ilyen komfortfokozatú lakásra.

Az átlagos műszaki állapot alatt, mint fogalom alatt a következőket értettünk: az ingatlan használatba vételi engedélyétől kezdődően folyamatosan átlagos rendeltetészerű használattal igénybevett, átlagosan karbantartott és javított. Az épület és lakás átlagos elhasználódási időtartam alatt az egyes szükségessé váló cserék vagy javítások elvégzésre kerültek.

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel az összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

Piaci összehasonlító adatok

módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. A 2014 decembertől tartó áremelkedési folyamat miatt az ár megállapításhoz a szakértő kínálati adatot is alkalmazott az adásvételi szerződéses adatok mellett.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.

3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
- Műszaki szempontok
/műszaki állapot, gépészeti megoldások, stb./
 - Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
 - Használati szempontok
/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./
 - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
 - Infrastruktúra */közmu ellátottság, egyéb közmu /*
 - Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
 - Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
 - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
 - Hatósági előírások
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Épület műszaki állapota
- Lakás műszaki állapota
- Ingatlanpiac helyzete

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

ÁTLAGOS MŰSZAKI ÁLLAPOTRA

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	1212 Budapest, Béke tér	1215 Budapest, Vasas u.	1215 Budapest, Vasas u.
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás
<i>Alapterület redukált</i>	36	34	27
<i>Szoba szám:</i>	1	1	1
<i>Építés éve:</i>	1940	1940	1940
<i>Felújítás év:</i>			
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	8 000 000 Ft	5 850 000 Ft	4 000 000 Ft
<i>Idő:</i>	2018	2018	2019
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>	222 222	172 059	148 148
<i>Alapterület eltérés</i>	157%	148%	117%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	10%	10%	10%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	5%	5%
<i>alapterület eltérés</i>	5%	5%	0%
<i>komfort fokozat eltérés</i>	0%	-5%	0%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-5%	-5%	-5%
<i>penészesedés egészségi hatása</i>	-5%	-5%	-5%
<i>épületen belüli elhelyezkedés</i>	-2%	-2%	-2%
<i>Összes korrekció</i>	3%	3%	3%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	228 889	177 221	152 593
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i>	186 234 Ft/m2		
<i>Alapterület (m2)</i>	23,00 m2		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	4 283 383 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	4 300 000 Ft		

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

	adásvétel	adásvétel	kínálat
Elhelyezkedés	1215 Budapest, Vasas u.	1215 Budapest, Vasas u.	1211 Budapest, Színesfém u.
Leírás	lakás	lakás	lakás
Alapterület redukált	20	27	25
Szoba szám:	1	1	1
Építés éve:	1940	1940	1940
Felújítás év:			
építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
minősége	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Ár:	5 200 000 Ft	6 350 000 Ft	8 700 000 Ft
Idő:	2019	2019	2020
forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/31671069
Fajlagos alapár (Ft/m2)	260 000	235 185	348 000
Alapterület eltérés	87%	117%	109%
Korrekciók			
kínálat	0%	0%	-10%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	5%	5%	0%
elhelyezkedés	5%	5%	5%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
komfort fokozat eltérés	-10%	-10%	-10%
közműellátottság	0%	0%	0%
minőségi színvonal	-18%	-18%	-18%
penészesedés egészségi hatása	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció	-25%	-25%	-40%
Korrigált fajlagos érték:	195 000	176 389	208 800
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	193 396 Ft/m2		
Alapterület (m2)	23,00 m2		
Forgalmi érték (Ft)	4 448 115 Ft		
Forgalmi érték kerekítve (Ft)	4 400 000 Ft		

A megállapított forgalmi érték a szakértő által feltételezett műszaki állapot figyelembe vételével lett meghatározva. Az érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Alaprajz

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/322075/2020

2020.08.18

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208246/0/A/2 helyrajzi szám

1212 BUDAPEST XXI.KER. Széchenyi István utca 58. földszint. ajtó:2. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	23	0 2	131/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 113778/1/1997/1997.06.16

1. bejegyző határozat: 113778/1/1997/97.06.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113778/1/1997/97.06.16

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

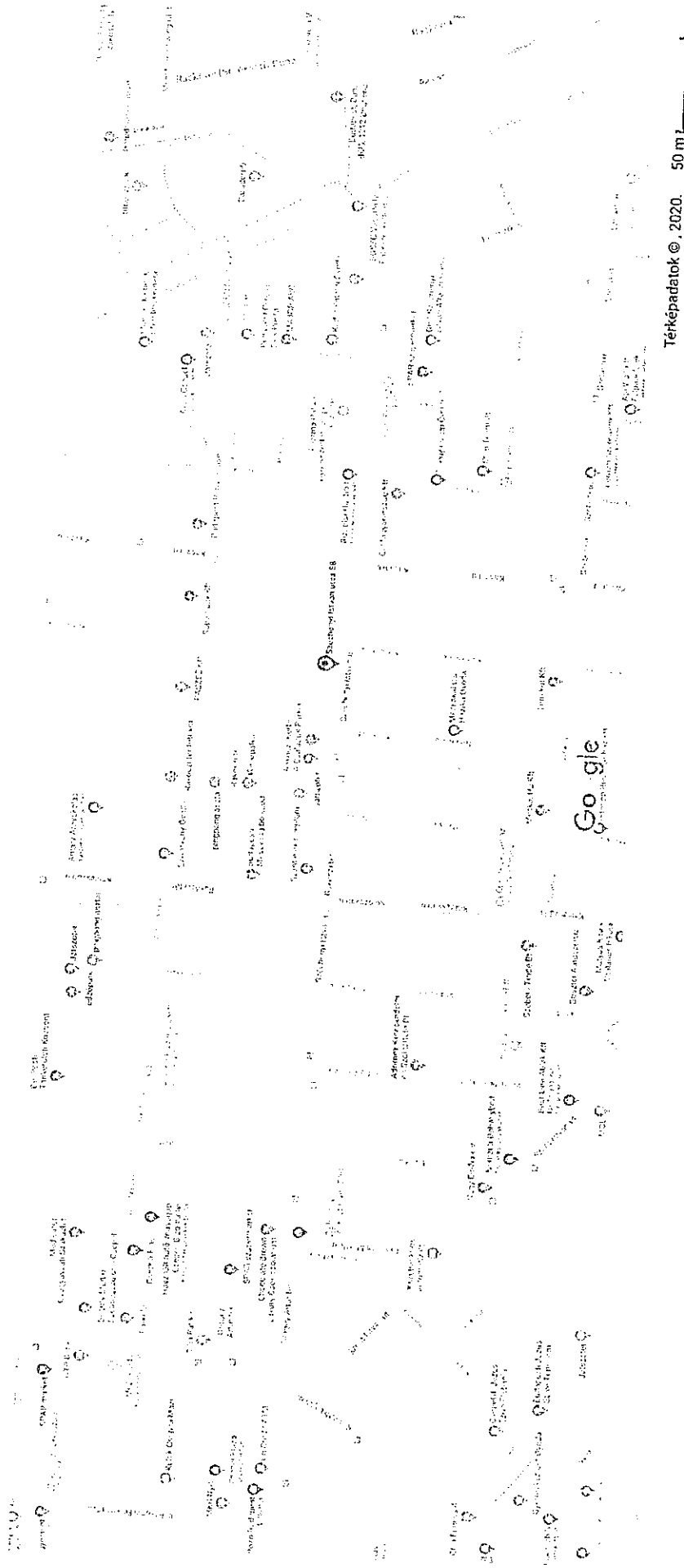
Nem hiteles tulajdoni lap

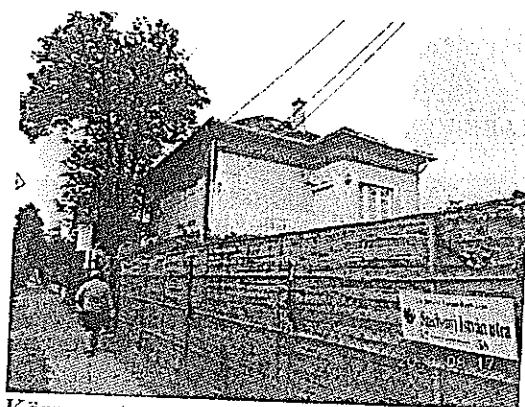
Nem hiteles tulajdoni lap

2020. 08. 18.

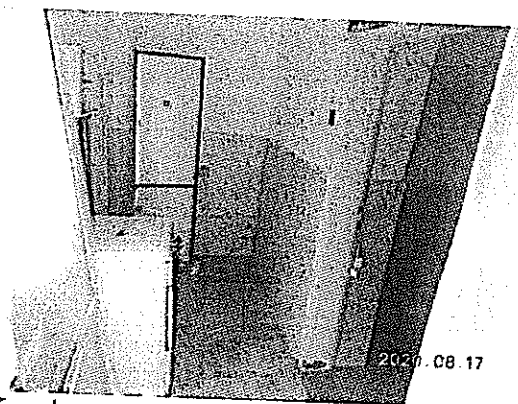
Széchenyi István u. 58 – Google Térkép

Go gle Széchenyi István u. 58

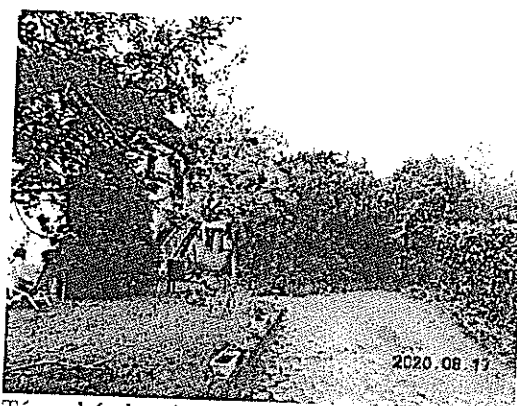




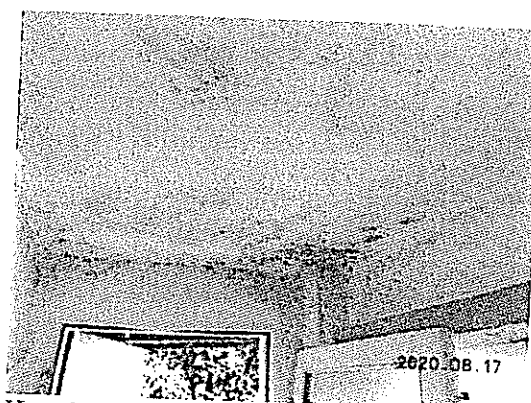
Környezet



Konyha



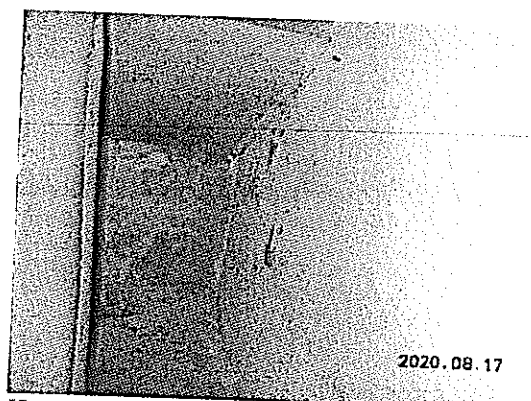
Társasház kertje



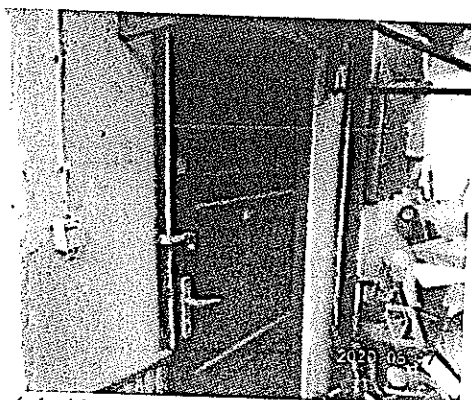
Konyha



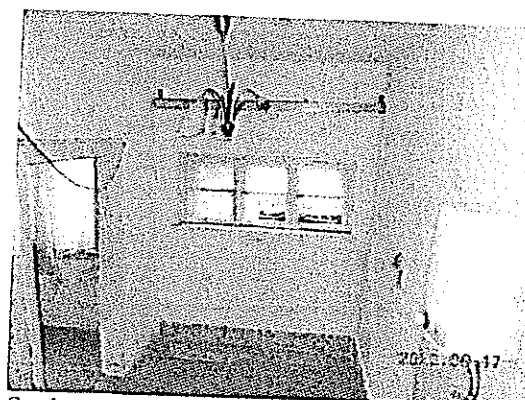
Társasház homlokzata



Kamra

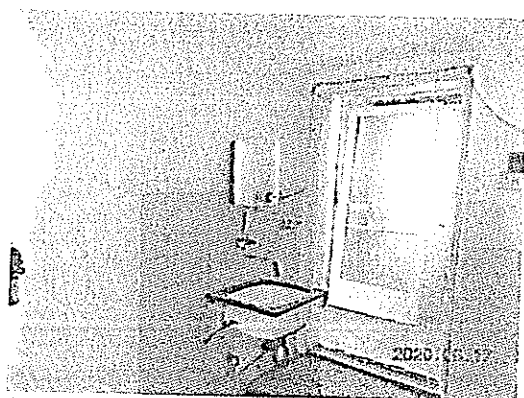


Albetét bejárata



Szoba

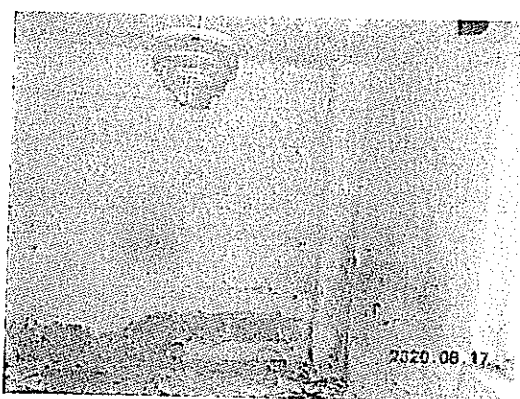
Budapest, XXI. ker. Széchenyi 1. u. 58. fsz. 2. (208246/0/A/2 hrsz.)



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaföldi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/310945/2020

2020.08.10

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208246/0/A/2 helyrajzi szám

1212 BUDAPEST XXI.KER. Széchenyi István utca 58. földszint. ajtó:2. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	23	0 2	131/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 113778/1/1997/1997.06.16

1. bejegyző határozat: 113778/1/1997/97.06.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

törölő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 113778/1/1997/97.06.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

törölő határozat:

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113778/1/1997/97.06.16

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap